

BUNDESGESETZBLATT

FÜR DIE REPUBLIK ÖSTERREICH

Jahrgang 2000

Ausgegeben am 30. Juni 2000

Teil I

36. Bundesgesetz: Wohnrechtsnovelle 2000 – WRN 2000
(NR: GP XXI IA 129/A AB 122 S. 29. BR: AB 6151 S. 666.)

36. Bundesgesetz, mit dem das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz, das Mietrechtsgesetz, das Wohnungseigentumsgesetz 1975, das Richtwertgesetz, das Heizkostenabrechnungsgesetz und das Hausbesorgergesetz geändert werden (Wohnrechtsnovelle 2000 – WRN 2000)

Der Nationalrat hat beschlossen:

Artikel 1

Änderungen des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes

Das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz, BGBl. Nr. 139/1979, zuletzt geändert mit BGBl. I Nr. 26/2000, wird wie folgt geändert:

1. Nach § 7 Abs. 4 wird folgender Abs. 4a eingefügt:

„(4a) Im Zusammenhang mit der Gebäudebewirtschaftung (Abs. 1 vierter Satz) erbrachte wohnungsbezogene Dienstleistungen, die vorwiegend den Bewohnern der von der Bauvereinigung verwalteten Wohnungen dienen, bedürfen nicht der Zustimmung der Landesregierung.“

2. § 13 Abs. 2b erster Satz lautet:

„(2b) Eigenmittel der Bauvereinigung können zur Finanzierung der Herstellungskosten, ausgenommen der Grundkosten, nicht nur auf Abnutzungsdauer sondern auch befristet für einen Zeitraum von mindestens fünf Jahren eingesetzt werden.“

3. Im § 14 wird nach Abs. 2 folgender Abs. 2a eingefügt:

„(2a) Zur Finanzierung der Kosten von Maßnahmen im Sinne des § 14a Abs. 2 Z 7 kann abweichend von Abs. 2 zweiter Satz auch ein Zeitraum von bis zu 15 Jahren treten, wenn die Bestanddauer der Maßnahmen oder die Dauer einer öffentlichen Förderung einen Zeitraum von zehn Jahren übersteigt.“

4. Nach § 14 Abs. 5 werden folgende Abs. 5a und 5b eingefügt:

„(5a) Von den Bestimmungen des Abs. 1 zweiter Satz in Verbindung mit Z 7 und den entsprechenden Regelungen des Heizkostenabrechnungsgesetzes kann abgewichen werden, wenn aus Entgeltsbestandteilen, deren Höhe vom Verbrauch oder von der anfallenden Menge abhängt, Aufwendungen zur Senkung des Verbrauchs (der anfallenden Menge) gedeckt werden sollen. Diesfalls darf eine Abnahme der diesen Entgeltsbestandteilen zugrunde liegenden Kosten so lange, höchstens jedoch für 15 Jahre, unberücksichtigt bleiben, als es zur Deckung der Aufwendungen erforderlich ist. Bei der sachgerechten Festlegung der gleichbleibenden Beträge auf Grund der Jahrespauschalverrechnung können Änderungen des Geldwertes während des erforderlichen Deckungszeitraumes berücksichtigt werden.

(5b) Der Bundesminister für Wirtschaft und Arbeit kann durch Verordnung Richtlinien erlassen, die auf Grundlage der §§ 14 Abs. 5a, 19 Abs. 1 und 23 nähere Bestimmungen über den Nachweis

1. für eine sachgerechte Festlegung der gleichbleibenden Beträge auf Grund der Jahrespauschalverrechnung,
2. die Zweckmäßigkeit der durchzuführenden Maßnahmen und
3. der dadurch zu erwartenden Vorteile für die Mieter und Nutzungsberechtigten zu enthalten hat.

Vor Erlassung der Verordnung ist auch jeder Revisionsverband im Sinne des § 5 Abs. 1 anzuhören.“

5. In § 14a Abs. 2 Z 1 entfällt die Wortfolge „einschließlich der Hausbesorgerdienstwohnung“.

6. In § 14a Abs. 2 wird folgende Z 7 angefügt:

„7. unter Bedachtnahme auf die Betriebs- und Instandhaltungskosten sowie insbesondere bei Gewährung einer öffentlichen Förderung, die Durchführung:

- a) behinderten-, alten- und kindergerechter Maßnahmen nach dem jeweiligen Stand der Technik,
 b) von Maßnahmen, die eine zeitgemäße Ausstattung der Baulichkeit oder von Miet- und Nutzungsgegenständen herbeiführen.“

7. § 15b Abs. 1 lautet:

„(1) Der Mieter oder sonstige Nutzungsberechtigte einer nach dem 30. Juni 2000 aus öffentlichen Mitteln geförderten Wohnung (Geschäftsraum) kann nach insgesamt zehnjähriger Miet- oder Nutzungsdauer einen Antrag auf nachträgliche Übertragung in das Wohnungseigentum an die Bauvereinigung stellen, wenn die Bauvereinigung die auf seine Wohnung (Geschäftsraum) entfallenden gesamten Herstellungskosten auch durch neben dem Entgelt eingehobene Grund- und Baukostenbeiträge im Ausmaß von mehr als 688,02 S (50 Euro) je Quadratmeter Nutzfläche des Miet- oder sonstigen Nutzungsgegenstandes finanziert hat. Dieser Satz vermindert oder erhöht sich jeweils zum 1. April entsprechend den durchschnittlichen Änderungen des von der Statistik Österreich für das vorangegangene Jahr verlaublichen Verbraucherpreisindex 1996 oder eines an seine Stelle getretenen Index.“

8. Nach § 15c wird folgender § 15d samt Überschrift eingefügt:

„Antrag auf Übertragung in das Wohnungseigentum nach Einhebung von Grundkosten neben dem Entgelt

§ 15d. (1) Der Mieter oder sonstige Nutzungsberechtigte einer vor dem 1. Juli 2000 aus öffentlichen Mitteln geförderten Wohnung (Geschäftsraum) kann nach zehnjähriger Miet- oder Nutzungsdauer einen Antrag auf nachträgliche Übertragung in das Wohnungseigentum stellen, wenn die Bauvereinigung die auf seine Wohnung entfallenden Grundkosten im Ausmaß von mehr als 688,02 S (50 Euro) je Quadratmeter Nutzfläche des Miet- oder sonstigen Nutzungsgegenstandes nach dem 30. Juni 2000 neben dem Entgelt eingehoben und nicht gemäß § 17a Abs. 2 zurückgezahlt hat. Dieser Satz vermindert oder erhöht sich jeweils zum 1. April entsprechend den durchschnittlichen Änderungen des von der Statistik Österreich für das vorangegangene Jahr verlaublichen Verbraucherpreisindex 1996 oder eines an seine Stelle getretenen Index.

(2) Im übrigen ist § 15c Abs. 2 und 3 sinngemäß anzuwenden.“

9. In § 16 Abs. 1 entfällt der Gliedsatz „ , wobei Hausbesorgerwohnungen, für die kein besonderes Entgelt zu entrichten ist, außer Betracht bleiben“.

10. In § 16 Abs. 7 entfällt im vierten Satz die Wortfolge „einschließlich der Hausbesorgerdienstwohnung“.

11. § 17 Abs. 1 bis 4 lauten:

„(1) Im Falle der Auflösung eines Miet- oder sonstigen Nutzungsvertrages hat der ausscheidende Mieter oder sonstige Nutzungsberechtigte einen Anspruch auf Rückzahlung der von ihm zur Finanzierung des Bauvorhabens neben dem Entgelt geleisteten Beträge, vermindert um die ordnungsmäßige Absetzung für Abschreibung im gemäß Abs. 4 festgesetzten Ausmaß.

(2) Vom Nachfolgemmieter darf neben dem Entgelt der Betrag gemäß Abs. 1 verlangt oder unter sinngemäßer Anwendung des § 17a Abs. 1 ganz oder teilweise durch Eigen- oder Fremdmittel ersetzt werden.

(3) Der Betrag gemäß Abs. 1 ist binnen acht Wochen nach Räumung des Miet- oder sonstigen Nutzungsgegenstandes an den ausscheidenden Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten auszuführen.

(4) Die Beträge gemäß Abs. 1 sind mit 1 vH pro Jahr, gerechnet ab Erteilung der baubehördlichen Benützungsbewilligung, bei allfälligem früheren Beziehen der Baulichkeit ab diesem Zeitpunkt abzuschreiben.“

12. Nach § 17 wird folgender § 17a eingefügt:

„§ 17a. (1) Abweichend von § 13 Abs. 2 können vom Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten neben dem Entgelt geleistete Grund- und Baukostenbeiträge nachträglich bis zum Ausmaß gemäß § 17 Abs. 1 unter sinngemäßer Anwendung des § 13 Abs. 2b durch Eigen- oder Fremdmittel ersetzt werden. Für die sich daraus ergebende Änderung der Entgeltberechnung ist § 14 Abs. 1 sinngemäß anzuwenden.

(2) Im Falle einer Umfinanzierung gemäß Abs. 1 hat der Mieter oder sonstige Nutzungsberechtigte – unabhängig von der Auflösung seines Miet- oder sonstigen Nutzungsvertrages – binnen acht Wochen insoweit einen Anspruch auf Rückzahlung gemäß § 17 Abs. 1.

(3) Verzichtet der Mieter oder sonstige Nutzungsberechtigte schriftlich auf Rückzahlung gemäß Abs. 2, erwirbt er unter sinngemäßer Anwendung der Bestimmungen des § 15d ein Antragsrecht auf Übertragung in das Wohnungseigentum.

(4) Für die von der Bauvereinigung zur Umfinanzierung eingesetzten Eigen- oder Fremdmittel können auch die Beträge gemäß § 14 Abs. 7 Z 1 verwendet werden.“

13. Dem § 18 wird folgender Abs. 5 hinzugefügt:

„(5) Beträge die auf Grund einer unwirksamen (teilunwirksamen) Vereinbarung im Sinne des § 21 Abs. 1 Z 1 geleistet wurden, können innerhalb der Frist des Abs. 3 zurückgefordert werden.“

14. Im § 19 Abs. 1 lautet der zweite Satz:

„Ebenso sind die nach § 14 Abs. 7 Z 3 und Abs. 8 Z 2 bis 4 verwendeten und die nach § 14 Abs. 5a erster und zweiter Satz ermittelten Beträge in der jeweiligen Abrechnung auszuweisen.“

15. In § 19 Abs. 1 lautet der vierte Satz:

„Je ein Exemplar der Abrechnung ist an einer geeigneten Stelle zur Einsicht aufzulegen.“

16. In § 22 Abs. 1 Z 10 wird die Wendung „Beitrag für Hausbesorgerarbeiten,“ durch die Wendung „Anteil an den angemessenen Aufwendungen für die Hausbetreuung,“ ersetzt.

17. Dem § 39 werden folgende Abs. 24 bis 28 hinzugefügt:

„(24) Für nach dem 31. Dezember 1993 und vor dem 1. Juli 2000 aus öffentlichen Mitteln geförderte Wohnungen (Geschäftsräume) ist § 15b Abs. 1 in der Fassung der Wohnrechtsnovelle 1999, BGBI. I Nr. 147, weiter anzuwenden, soweit ein Anspruch auf nachträgliche Übertragung in das Wohnungseigentum entstanden ist. Diesfalls ist § 15d nicht anzuwenden.

(25) Solange auf Grund eines vor dem 1. Juli 2000 eingegangenen und nach dem 30. Juni 2000 weiter aufrechten Dienstverhältnisses nach dem Hausbesorgergesetz eine Wohnung des Hauses als Hausbesorgerdienstwohnung benützt wird, zählt diese Wohnung zu den allgemeinen Teilen des Hauses im Sinne des § 14a Abs. 2 Z 1 und des § 16 Abs. 7 vierter Satz und hat die Nutzfläche dieser Wohnung im Sinn des § 16 Abs. 1 außer Betracht zu bleiben. Die diesbezüglich durch die Beendigung des Dienstverhältnisses eintretende Änderung ist erst ab der dieser Beendigung nachfolgenden Abrechnungsperiode wirksam.

(26) § 18 Abs. 5 ist auch auf Vereinbarungen anzuwenden, die vor dem 1. Juli 2000 geschlossen wurden.

(27) Abweichend von § 17 Abs. 1 gilt für den Fall der Auflösung eines Miet- oder sonstigen Nutzungsverhältnisses, das vor dem 1. Juli 2000 begründet worden ist:

- a) der Mieter oder sonstige Nutzungsberechtigte hat bis 31. Dezember 2000 Anspruch auf Rückzahlung der von ihm neben dem Entgelt geleisteten Beträge im Ausmaß gemäß § 17 Abs. 4 in der bis 30. Juni 2000 geltenden Fassung,
- b) ab dem 1. Jänner 2001 vermindert um eine Abschreibung von 1 vH pro Jahr.

(28) Die buchmäßige Darstellung der sich aus Abs. 27 ergebenden zusätzlichen Rückzahlungsverpflichtungen der Bauvereinigung hat über die Verbindlichkeiten und einen Sonderposten im Bereich der „Aktiven Rechnungsabgrenzungsposten“ zu erfolgen.“

Artikel 2

Änderungen des Mietrechtsgesetzes

Das Mietrechtsgesetz, BGBI. Nr. 520/1981, zuletzt geändert durch die Wohnrechtsnovelle 1999, BGBI. I Nr. 147/1999, wird wie folgt geändert:

1. In § 3 Abs. 2 Z 1 entfällt die Wortfolge „einschließlich der Hausbesorgerdienstwohnung“.

2. § 16 Abs. 7 lautet:

„(7) Der nach Abs. 1 bis 6 höchstzulässige Hauptmietzins vermindert sich im Fall eines befristeten Hauptmietvertrags (§ 29 Abs. 1 Z 3) um 25 vH. Wird der befristete Hauptmietvertrag in einen Mietvertrag auf unbestimmte Zeit umgewandelt, so gilt die Verminderung des nach Abs. 1 bis 6 höchstzulässigen Hauptmietzins ab dem Zeitpunkt der Umwandlung nicht mehr, sofern sie im Hauptmietvertrag ziffermäßig durch Gegenüberstellung des für ein unbefristetes Mietverhältnis zulässigen und des tatsächlich vereinbarten Hauptmietzins schriftlich ausgewiesen wurde.“

3. In § 16 entfallen die Absätze 7a und 7b.

4. § 16 Abs. 8 lautet:

„(8) Mietzinsvereinbarungen sind insoweit unwirksam, als der vereinbarte Hauptmietzins den nach Abs. 1 bis 7 zulässigen Höchstbetrag überschreitet. Die Unwirksamkeit ist binnen drei Jahren gerichtlich

(bei der Gemeinde, § 39) geltend zu machen. Bei befristeten Hauptmietverhältnissen (§ 29 Abs. 1 Z 3) endet diese Frist frühestens sechs Monate nach Auflösung des Mietverhältnisses oder nach seiner Umwandlung in ein unbefristetes Mietverhältnis; die Verjährungsfrist beträgt in diesem Fall zehn Jahre.“

5. In § 17 Abs. 1 entfällt der Gliedsatz „ , wobei die Nutzfläche der Hausbesorgerwohnung, für die kein besonderes Entgelt entrichtet wird, außer Betracht bleibt“.

6. In § 17 Abs. 1a entfällt im vierten Satz die Wortfolge „einschließlich der Hausbesorgerdienstwohnung“.

7. In § 18 Abs. 5 lautet die Z 2:

„2. wenn bei einem befristeten Hauptmietvertrag (§ 29 Abs. 1 Z 3) die jeweils vereinbarte Vertragsdauer weniger als vier Jahre beträgt.“

8. In § 20 Abs. 3 lautet der erste Satz:

„Der Vermieter ist verpflichtet, spätestens zum 30. Juni eines jeden Kalenderjahres die Abrechnung über das vorausgegangene Kalenderjahr an einer geeigneten Stelle im Haus zur Einsicht durch die Hauptmieter aufzulegen und den Hauptmietern in geeigneter Weise Einsicht in die Belege – bei Belegen auf Datenträgern Einsicht in Ausdrucke der Belege – zu gewähren.“

9. § 21 Abs. 1 Z 8 lautet:

„8. die im § 23 bestimmten angemessenen Aufwendungen für die Hausbetreuung.“

10. In § 21 Abs. 3 lautet der zweite Satz:

„Der Vermieter hat die im Lauf des Kalenderjahres fällig gewordenen Betriebskosten und öffentlichen Abgaben spätestens zum 30. Juni des folgenden Kalenderjahres abzurechnen; er hat die Abrechnung an einer geeigneten Stelle im Haus zur Einsicht durch die Hauptmieter aufzulegen und den Hauptmietern in geeigneter Weise Einsicht in die Belege – bei Belegen auf Datenträgern Einsicht in Ausdrucke der Belege – zu gewähren.“

11. § 23 samt Überschrift lautet:

„Aufwendungen für die Hausbetreuung

§ 23. (1) Die Hausbetreuung umfaßt die Reinhaltung und Wartung jener Räume des Hauses, die von allen oder mehreren Hausbewohnern benützt werden können, solcher Flächen und Anlagen der Liegenschaft und der in die Betreuungspflicht des Liegenschaftseigentümers fallenden Gehsteige einschließlich der Schneeräumung sowie die Beaufsichtigung des Hauses und der Liegenschaft.

(2) Aufwendungen für die Hausbetreuung sind, soweit diese

- a) durch einen Dienstnehmer des Vermieters erfolgt, das diesem gebührende angemessene Entgelt zuzüglich des Dienstgeberanteils des Sozialversicherungsbeitrags und der sonstigen durch Gesetz bestimmten Belastungen oder Abgaben sowie die Kosten der erforderlichen Gerätschaften und Materialien,
- b) durch einen vom Vermieter bestellten Werkunternehmer erfolgt, der angemessene Werklohn,
- c) durch den Vermieter selbst erfolgt, der Betrag nach lit. a.“

12. § 26 Abs. 3 lautet:

„(3) Im Fall eines befristeten Untermietvertrags (§ 29 Abs. 1 Z 3) vermindert sich der nach Abs. 1 und 2 höchstzulässige Untermietzins – mit Ausnahme der überwältigten Mietzinsbestandteile gemäß § 15 Abs. 1 Z 2 und 3 – um 25 vH. Wird der befristete Untermietvertrag in einen Mietvertrag auf unbestimmte Zeit umgewandelt, so gilt die Verminderung des höchstzulässigen Untermietzins ab dem Zeitpunkt der Umwandlung nicht mehr, sofern sie im Untermietvertrag ziffernmäßig durch Gegenüberstellung des für ein unbefristetes Mietverhältnis zulässigen und des tatsächlich vereinbarten Untermietzinses schriftlich ausgewiesen wurde.“

13. Dem § 26 wird folgender Abs. 4 angefügt:

„(4) Vereinbarungen über den Untermietzins sind insoweit unwirksam, als der vereinbarte Untermietzins den nach Abs. 1 bis 3 zulässigen Höchstbetrag überschreitet. Die Unwirksamkeit ist binnen drei Jahren gerichtlich (bei der Gemeinde, § 39) geltend zu machen. Bei befristeten Untermietverträgen endet diese Frist frühestens sechs Monate nach Auflösung des Mietverhältnisses oder nach seiner Umwandlung in ein unbefristetes Mietverhältnis; die Verjährungsfrist beträgt in diesem Fall zehn Jahre.“

14. In § 29 Abs. 1 lautet die Z 3:

„3. durch Zeitablauf, jedoch nur wenn

- a) im Haupt- oder Untermietvertrag schriftlich vereinbart wurde, dass er durch den Ablauf der bedungenen Zeit erlischt und
- b) bei Wohnungen die ursprünglich vereinbarte Vertragsdauer oder die Verlängerung der Vertragsdauer (Abs. 4) jeweils mindestens drei Jahre beträgt.“

15. § 29 Abs. 2 lautet:

„(2) Im Fall eines nach Abs. 1 Z 3 befristeten Haupt- oder Untermietvertrags über eine Wohnung hat der Mieter nach Ablauf eines Jahres der ursprünglich vereinbarten oder verlängerten Dauer des Mietverhältnisses das unverzichtbare und unbeschränkbare Recht, den Mietvertrag vor Ablauf der bedungenen Zeit jeweils zum Monatsletzten gerichtlich unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist zu kündigen.“

16. § 29 Abs. 3 lautet:

„(3) Mietverträge auf bestimmte Zeit, die durch den Verlauf der Zeit nicht auflösbar sind oder nicht aufgelöst werden, gelten als auf unbestimmte Zeit erneuert.“

17. § 29 Abs. 4 lautet:

„(4) Nach Abs. 1 Z 3 befristete Mietverträge können schriftlich beliebig oft um jede – bei Wohnungen jedoch drei Jahre jeweils nicht unterschreitende – Vertragsdauer erneuert werden.“

18. In § 29 entfallen die Absätze 4a, 4b und 4c.

19. § 29a wird aufgehoben.

20. § 34 Abs. 3 lautet:

„(3) Hat der Mieter selbst den Mietgegenstand gekündigt, sind die Abs. 1 und 2 nicht anzuwenden.“

21. In § 34 entfallen die Absätze 4 und 5.

22. In § 37 Abs. 1 Z 12 wird die Wendung „Beitrag für die Hausbesorgerarbeiten,“ durch die Wendung „Aufwendungen für die Hausbetreuung,“ ersetzt.

23. § 44 wird aufgehoben.

24. In § 45 Abs. 3 lautet der erste Halbsatz des vierten Satzes:

„Sie hat durch Auflage an einer geeigneten Stelle im Haus zu geschehen;“

25. In § 49 Abs. 2 wird nach dem Zitat „§ 29 Abs. 1 Z 3 lit. a“ die Wendung „in der Stammfassung dieses Gesetzes“ eingefügt.

26. Nach § 49b wird folgender § 49c samt Überschrift eingefügt:

„Übergangsregelung zur Wohnrechtsnovelle 2000

§ 49c. (1) Die Änderungen der §§ 3, 16, 17, 18, 20, 21, 23, 26, 29, 34, 37, 45 und 49 sowie die Aufhebung der §§ 29a und 44 durch die Wohnrechtsnovelle 2000, BGBl. I Nr. 36/2000, treten mit 1. Juli 2000 in Kraft.

(2) Solange auf Grund eines vor dem 1. Juli 2000 eingegangenen und nach dem 30. Juni 2000 weiter aufrechten Dienstverhältnisses nach dem Hausbesorgergesetz eine Wohnung des Hauses als Hausbesorgerdienstwohnung benützt wird, zählt diese Wohnung zu den allgemeinen Teilen des Hauses im Sinn des § 3 Abs. 2 Z 1 und des § 17 Abs. 1a vierter Satz und hat die Nutzfläche dieser Wohnung im Sinn des § 17 Abs. 1 außer Betracht zu bleiben. Die diesbezüglich durch die Beendigung des Dienstverhältnisses eintretende Änderung ist erst ab der dieser Beendigung nachfolgenden Abrechnungsperiode wirksam.

(3) § 16 Abs. 7 und § 26 Abs. 3 jeweils in der Fassung der Wohnrechtsnovelle 2000, BGBl. I Nr. 36/2000, gelten für Mietverhältnisse, die nach dem 30. Juni 2000 beginnen, sowie für die Verlängerung früherer Mietverhältnisse für einen nach dem 30. Juni 2000 beginnenden Zeitraum. Bei einem befristeten Mietverhältnis, das vor dem 1. Juli 2000 begonnen hat, gilt eine allfällige Verminderung des höchstzulässigen Mietzinses ab dem Zeitpunkt der Umwandlung in einen Mietvertrag auf unbestimmte Zeit nicht mehr, ohne dass dies von einer schriftlichen Ausweisung der Verminderung im ursprünglichen Mietvertrag oder in einer Verlängerungsvereinbarung abhängig wäre.

(4) § 16 Abs. 7b in der Fassung vor dem Inkrafttreten der Wohnrechtsnovelle 2000, BGBl. I Nr. 36/2000, ist auf Mietverhältnisse weiter anzuwenden, die vor dem 1. Juli 2000 begonnen haben oder verlängert wurden, bei Verlängerung jedoch nur hinsichtlich jenes Verlängerungszeitraums, der vor dem 1. Juli 2000 begonnen hat.

(5) Solange ein vor dem 1. Juli 2000 eingegangenes Dienstverhältnis nach dem Hausbesorgergesetz nach dem 30. Juni 2000 weiter aufrecht ist, gilt anstelle von § 23 Abs. 2 der § 23 Abs. 1 in seiner vor dem Inkrafttreten der Wohnrechtsnovelle 2000, BGBl. I Nr. 36/2000, geltenden Fassung und sind § 21 Abs. 1 Z 8 und § 37 Abs. 1 Z 12 weiterhin in ihrer vor dem Inkrafttreten der Wohnrechtsnovelle 2000, BGBl. I Nr. 36/2000, geltenden Fassung anzuwenden.

(6) Eine vor dem 1. Juli 2000 geschlossene und nach den damaligen Bestimmungen rechtswirksame Vereinbarung über die Befristung eines Mietverhältnisses – einschließlich einer befristeten Erneuerung – bleibt rechtswirksam. Eine nach den damaligen Bestimmungen rechtsunwirksame Befristung bleibt rechtsunwirksam.

(7) § 29 Abs. 4a, 4b und 4c und § 34 Abs. 5 jeweils in der Fassung vor dem Inkrafttreten der Wohnrechtsnovelle 2000, BGBl. I Nr. 36/2000, sind auf Mietverhältnisse weiter anzuwenden, die vor dem 1. Juli 2000 begonnen haben oder verlängert wurden, bei Verlängerung jedoch nur hinsichtlich jenes Verlängerungszeitraums, der vor dem 1. Juli 2000 begonnen hat.

(8) § 44 MRG in der Fassung der Wohnrechtsnovelle 1999, BGBl. I Nr. 147/1999, ist auf Verfahren über die Unwirksamkeit von Mietzinsvereinbarungen, die vor dem 1. Juli 2000 bei Gericht (bei der Gemeinde, § 39) anhängig gemacht worden sind, weiter anzuwenden.

(9) Im übrigen ist die Wohnrechtsnovelle 2000, BGBl. I Nr. 36/2000, ab dem 1. Juli 2000 auch auf Mietverträge anzuwenden, die vor ihrem Inkrafttreten geschlossen worden sind.“

Artikel 3

Änderungen des Wohnungseigentumsgesetzes 1975

Das Wohnungseigentumsgesetz 1975, BGBl. Nr. 417, zuletzt geändert durch die Wohnrechtsnovelle 1999, BGBl. I Nr. 147/1999, wird wie folgt geändert:

1. In § 1 Abs. 4 entfällt die Wortfolge „wie besonders eine Hausbesorgerwohnung oder gemeinsame Wärmeversorgungsanlage,“

2. In § 19 Abs. 4a entfällt im letzten Satz die Wortfolge „einschließlich der Hausbesorgerwohnung“.

3. Dem § 19 wird folgender Abs. 8 angefügt:

„(8) Mangels anderslautender Vereinbarung sind die den Miteigentümern vorgeschriebenen Vorauszahlungen auf die Aufwendungen für die Liegenschaft am Ersten eines jeden Kalendermonats fällig.“

4. Dem § 28 wird folgender Abs. 4 angefügt:

„(4) § 1 Abs. 4 und § 19 Abs. 4a und 8 in der Fassung der Wohnrechtsnovelle 2000, BGBl. I Nr. 36/2000, treten mit 1. Juli 2000 in Kraft.“

5. Dem § 29 wird folgender Abs. 5 angefügt:

„(5) Eine vor dem 1. Juli 2000 als Hausbesorgerwohnung gewidmete Wohnung zählt bis zum Ablauf der Abrechnungsperiode, in der eine Festsetzung der Nutzwerte durch das Gericht (die Gemeinde, § 26 Abs. 3) rechtskräftig geworden ist (§ 3 Abs. 4), zu den allgemeinen Teilen der Liegenschaft bzw. des Hauses im Sinn des § 1 Abs. 4 bzw. des § 19 Abs. 4a letzter Satz.“

Artikel 4

Änderung des Richtwertgesetzes

Das Richtwertgesetz, BGBl. Nr. 800/1993 Art. IX, wird wie folgt geändert:

In § 6 wird die Zahl „10“ durch die Zahl „25“ ersetzt.

Artikel 5

Änderungen des Heizkostenabrechnungsgesetzes

Das Heizkostenabrechnungsgesetz, BGBl. Nr. 827/1992, zuletzt geändert durch die Wohnrechtsnovelle 1999, BGBl. I Nr. 147/1999, wird wie folgt geändert:

1. In § 2 Z 5 entfällt im Klammerausdruck die Wendung „Hausbesorgerwohnung,“.

2. In § 19 Abs. 3 lautet der erste Satz:

„Die Abrechnung samt der Belegsammlung ist an einer geeigneten Stelle zur Einsicht durch die Wärmeabnehmer aufzulegen.“

Artikel 6

Änderung des Hausbesorgergesetzes

Das Hausbesorgergesetz, BGBI. Nr. 16/1970, zuletzt geändert durch das Bundesgesetz BGBI. Nr. 833/1992, wird wie folgt geändert:

Dem § 31 wird folgender Abs. 5 angefügt:

„(5) Dieses Bundesgesetz ist auf Dienstverhältnisse, die nach dem 30. Juni 2000 abgeschlossen werden, nicht mehr anzuwenden. Es ist jedoch einschließlich künftiger Änderungen weiterhin auf Dienstverhältnisse anzuwenden, die vor dem 1. Juli 2000 abgeschlossen wurden.“

Artikel 7

Inkrafttreten

Die Artikel 1, 4, 5 und 6 treten mit 1. Juli 2000 in Kraft.

Klestitl

Schüssel